
Stadt Landau in der Pfalz

**Bebauungsplan D10 „Am Messegelände-Ost“ in
Landau**

Änderungsübersicht vom Juni 2015
aufgrund der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Änderungen der Planzeichnung

Nr.		Alte Version zur Offenlage	Neue Version zur erneuten Offenlage
1	-	-	Ergänzung der Richtungssektoren und des Referenzpunktes der Geräuschkontingentierung sowie der räumlichen Bereiche der Schallschutzmaßnahmen SM1-SM3 (Schraffur)
2	Bereich Birnbachrenaturierung	-	Ergänzung der Pumpstation zur Notentlastung
3	Bereich Grundstück D3	-	Ergänzung Versorgungsfläche für Trafostation
4	Bereich Grundstück A1	-	Ergänzung Ausfahrkeil von L 509 zur Planstraße A
5	Bereich Grundstücke D1 – D3	an der nördlichen Grundstücksgrenze ist gewerblich nutzbare Fläche festgesetzt	Festsetzung einer privaten Grünfläche an der nördlichen Grundstücksgrenze (erforderlich zur Niederschlagsentwässerung)
6	Bereich Ausgleichsfläche Bund: Kabeltrasse	-	Ergänzung der vorhandenen Kabeltrasse

Änderungen der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Alte Version zur Offenlage	Neue Version zur erneuten Offenlage
1	Ziffer A.1:	-	Klarstellung der Festsetzung zur Gliederung des Gewerbegebietes aufgrund der Emissionskontingente
2	Ziffer A.1: Zulässigkeit Einzelhandel	Bei Einzelhandelsbetrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15% der Verkaufsfläche zulässig. <i>(d.h. es sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit VK > 800 m² zulässig mit max. 15% Randsortiment)</i>	Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Landauer Sortimentsliste sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig. Bei diesen Betrieben sind zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 15% der Verkaufsfläche und bis zu maximal 120 m² Verkaufsfläche zulässig.
3	Ziffer A.1: Zulässigkeit Tankstellenshop	-	ein Shop mit maximal 120 m² Verkaufsfläche kann zugelassen werden.
4	Ziffer A.1: Zulässigkeit Gastronomie	Gemäß § 1 (9) i.V.m. (5) BauNVO sind gastronomische Betriebe nur ausnahmsweise zulässig. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen.	In Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO kann ein gastronomischer Betrieb ausnahmsweise auf den Teilgebieten GE 10.1. und 10.2. und nur bis zu einer Nutzfläche (Gastraum einschließlich Nebenflächen) von maximal 200 m² zugelassen werden. Innerhalb der Grundstücksfläche muss sich die gastronomische Nutzung in Kubatur und Grundfläche deutlich

		Pro Grundstück ist maximal eine Gastronomiefläche inkl. aller Nebenflächen von 100 m² zulässig.	den anderen gewerblichen Nutzungen unterordnen.
5	Ziffer A.3.1: geringfügige Abweichungen von Baulinien/ Baugrenzen	Ein Vor- und Zurücktreten von der Baugrenze und der Baulinie ist bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter ausnahmsweise zulässig.	Das Zurückbleiben von Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 2,00 Meter ausnahmsweise zulässig. Das Überschreiten von Baugrenzen und Baulinien ist innerhalb der gewerblich nutzbaren Flächen bis zu einer Tiefe von 1,00 Meter ausnahmsweise zulässig.
6	Ziffer A.3.3: Mindestgrundstücksgröße	Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 2.000 qm.	Die Mindestgrundstücksgröße beträgt grundsätzlich 1.750 m² und für das Grundstück zur Ansiedlung einer Tankstelle mindestens 5.000 m².
7	Ziffer A.3.4: Material der nichtüberdachten Pkw-Stellplätze	-	Nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (in Sand verlegtes Pflaster, Rasengitter-/ Rasenfugenpflaster oder sonstiges Öko-/ Drainpflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke).
8	Ziffer A.3: Höhenlage der Grundstücke und Gebäude	-	Festsetzung einer Mindesthöhe für das Geländeniveau der Gebäude von 140m üNN. Die Erdgeschossfußbodenhöhe muss mindestens 10 cm über dem Straßenniveau im Bereich des angrenzenden Grundstücks liegen.
9	Ziffer A.3.4.5: Zufahrt zu den Grundstücken D1-D3 von der Otto-Hahn-Straße aus	Zufahrt ist aufgrund betrieblicher zwingender Gründe zulässig.	Zufahrt ist nur zulässig, soweit die Entwässerungsleistung nicht beeinträchtigt wird.
10	Ziffer A.5. A): Rückhaltung von Niederschlagswasser	-	Die zentrale Versickerungs-/ Rückhaltefläche im Süden des Plangebietes erhält eine Pumpstation zur Notentlastung in den Birnbach.
11	Festsetzung: Leitungsrechte	A.10: GF-1: zugunsten der Entsorgungswerke Landau (EWL) zur Verlegung und Wartung von Abwasserkanälen bzw. deren Nebenanlagen.	A.5 C): GF-1: zugunsten des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebs (EWL) zur Verlegung und Wartung von Abwasserkanälen bzw. deren Nebenanlagen.
12	Ziffer A.7.1.6: Fassadenbegrünung	Ist verpflichtend umzusetzen	Empfehlender Hinweis
13	Ziffer A.7.1.6 (NEU): vorhandene Bepflanzung des Flurstücks 1392/1 (Ausgleichs Bund)	-	Die vorhandene Bepflanzung des Flurstücks 1392/1 ist dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige Pflanzen zu ersetzen.
14	Ziffer A.7.2.1: öffentliche Grünfläche M 1	-	Ergänzung wie folgt: Eine Teilfläche am Ostrand der Maßnahmenfläche ist als

			vorgezogene Maßnahme zu entwickeln. Hierzu sind „Lerchenfenster“ (2 Flächen mit Rohboden, á 20 qm) sowie eine Gras-/Staudenflur als Saumbiotop (1-3 m breit, entlang der Grenze zur Streuobstwiese) herzustellen. Die Umsetzung erfolgt grundsätzlich vor dem Beginn der gewerblichen Bebauung. Renaturierung Birnbach: Ziel ist ein naturnah gestalteter Bachlauf mit Flachwasser- und Steiluferzonen, Röhricht, Staudenfluren und einzelnen Gehölzen. Im Zuge der Geländemodellierung sind auch kleinflächige Ausmuldungen herzustellen, die als episodische Tümpelbildungen (Amphibien) dienen (vgl. Maßnahme M1). Der konkrete Ausführungs- und Bepflanzungsplan erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
		Die Baumreihe entlang des Birnbachs bleibt erhalten	Die Baumreihe entlang des Birnbachs bleibt erhalten und wird langfristig zu einem standortgerechten Gehölzbestand entwickelt. Bei Ausfall oder Abgang der Nussbäume werden standortgerechte Gehölzarten nachgepflanzt und dauerhaft gepflegt.
15	Ziffer A.7.2.1: öffentliche Grünfläche M 3	Ergänzend sind abwechslungsreiche Pflanzungen mit Sträuchern, Bäumen, Flächenstauden und Bodendeckern vorzunehmen.	Ergänzend sind abwechslungsreiche Pflanzungen mit <u>naturreaumtypischen standortgerechten</u> Sträuchern, Bäumen, Flächenstauden und Bodendeckern vorzunehmen.
16	Ziffer A.7.2.1: öffentliche Grünfläche M 4	Die Grünstreifen westlich der Kreisverkehrsanlage sind als Rasenflächen auszubilden (M 4).	Die Grünstreifen westlich der Kreisverkehrsanlage sind als Rasenflächen <u>mit Einzelsträuchern und Flächenstauden im Randbereich</u> auszubilden.
17	Ziffer A.10: Anlagen zur Verteilung von Strom	-	Im südlichen Teil der Planstraße A erfolgt die Aufstellung einer Trafostation innerhalb des ausgewiesenen öffentlichen Grünstreifens.

Änderungen der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Nr.	Festsetzung	Alte Version zur Offenlage	Neue Version zur erneuten Offenlage
-----	-------------	----------------------------	-------------------------------------

1	Ziffer B.1.1: Dachneigung und Dachformen	Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind in den einzelnen Bereichen Flachdächer (FD), Flugdächer (FLD), Pultdächer (PD) und Schmetterlingsdächer (SchD) zulässig.	Entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil sind in den einzelnen Bereichen Flachdächer (FD), Flugdächer (FLD), Pultdächer (PD), <u>Scheddächer (SchD)</u> und Schmetterlingsdächer (SchD) zulässig.
2	Ziffer B.2.2.1: Waagerechte Werbeanlagen an der Gebäudefassade	Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben- Schriftzüge dürfen einzeln eine Breite von 6.00 m und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten. Ihre Höhe darf 1.50 m nicht überschreiten.	Waagerechte Werbeanlagen mit Schriftträger und Einzelbuchstaben- Schriftzüge dürfen einzeln eine Fläche von 9,00 m ² und in der Summe eine Gesamtbreite von 2/3 der Gebäudefassade nicht überschreiten.
3	Ziffer B.2.2.3:	Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen dürfen eine Höhe von 9.50 m nicht überschreiten.	Freistehende Werbemasten (Pylone) und Fahnenstangen <u>sind nur ausnahmsweise zulässig und</u> dürfen eine Höhe von 9.50 m nicht überschreiten.

Änderungen der Hinweise

Nr.	Hinweis	Alte Version zur Offenlage	Neue Version zur erneuten Offenlage
1	Ziffer C.6: Baugrund	-	Für alle Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
2	Ziffer C.8: Radon	Das Plangebiet befindet sich in einem niedrigen Wertebereich der Radonkonzentration (zwischen 25-44 kBq/m ³ in 1 m Tiefe, Stand 2013). Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz eingeholt werden.	Das Plangebiet befindet sich <u>geogen, d.h. naturbedingt</u> in einem niedrigen Wertebereich der Radonkonzentration (zwischen 25-44 kBq/m ³ in 1 m Tiefe, Stand 2013). Nähere Erläuterungen und Hinweise sowie das Gutachten können bei dem Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21 eingeholt bzw. eingesehen werden.
3	Ziffer 9: Kampfmittel	Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei der Stadt Landau und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.	Nähere Erläuterungen und Hinweise können bei dem <u>Stadtbauamt der Stadt Landau in der Pfalz, Königstraße 21</u> und unter www.kampfmittelportal.de eingeholt werden.
4	Ziffer C.16: Leitungsrechte	-	Ergänzung der Richtfunkstrecke
5	Ziffer C.14: Grünordnerische Hinweise	-	<u>Rodung</u> : Für die Rodung von Gehölzen sind zunächst die gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG zu beachten und eine Baufeldräumung ist grundsätzlich nur von

			Oktober bis Februar möglich. Weitergehende Erfordernisse bedürfen einer gesonderten Ausnahmegenehmigung der Naturschutzbehörde. <u>Bautabuzonen:</u> Im Bereich verbleibender Biotopflächen innerhalb des Plangebietes – insbesondere Birnbach mit Baumreihe, Streuobstwiese – sind vor Baubeginn unter Beteiligung Naturschutzbehörde/Ökologische Baubegleitung geeignete Bautabuzonen auszuweisen. Während der gesamten Bauzeit sind die Areale deutlich sichtbar und je nach Beeinträchtigungsgefahr durch Holzlattenzaun, Bauzaun oder Warnband abzugrenzen. Die Zonen sind frei von Fremdstoffen (z.B. Motoröle, Spritzmittel, Flüssigbeton usw.) zu halten. Jegliche Beeinträchtigung ist zu verhindern.
6	Ziffer C.15: Artenschutz	-	<u>Vorgezogene Maßnahme:</u> Für eine Teilfläche am Ostrand der Maßnahme M 1 sind zwei „Lerchenfenster“ herzustellen (Feldlerche). Der Biotopsaum entlang der östlich angrenzenden Obstwiese ist einer Breite von 1-3 m als Biotopentwicklungsziel „Altgrasflur“ herzustellen. <u>Renaturierung Birnbach:</u> Ziel ist ein naturnah gestalteter Bachlauf mit Flachwasser- und Steiluferzonen, Röhricht, Staudenfluren und einzelnen Gehölzen. Im Zuge der Geländemodellierung sind auch kleinflächige Ausmündungen herzustellen, die als episodische Tümpelbildungen (Amphibien) dienen (vgl. Maßnahme M1). Der konkrete Ausführungs- und Bepflanzungsplan erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens. <u>Ökologische Baubegleitung:</u> Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist eine fachlich versierte Baubegleitung und Dokumentation erforderlich.
7	Ziffer C.16: Wasser-, Strom- und Fernwärmeversorgung, Telekommunikation, Richtfunk	-	Im Plangebiet befindet sich weiterhin eine unterirdische Telekommunikationsleitung der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH, die in der Planzeichnung nur informativ ausgewiesen ist. Die tatsächliche Lage dieser Leitung ergibt sich allein aus der Örtlichkeit. Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Leitung im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und es ist dessen Kabelschutzanweisung zu beachten. Über das Plangebiet verlaufen zwei

			Richtfunkstrecken der PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind, da sich für die im Plangebiet festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 15 m keine Beeinflussungen ergeben. Über diese Höhe hinausgehende Einrichtungen, auch wenn diese nur zeitlich begrenzt aufgestellt werden sollen, bedürfen im Einzelfall der vorherigen Prüfung, ob sich hierdurch eine Beeinflussung der Richtfunkstrecken ergibt und der Zustimmung zur Errichtung durch die PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH.
--	--	--	---

Änderungen der Begründung

Nr.	Kapitel	Alte Version zur Offenlage	Neue Version zur erneuten Offenlage
1	12.2: Definition der Wegefläche entlang L 509	Sie dienen als künftige Wirtschaftswege zur Unterhaltung der Mulden (Oberflächenentwässerung) und als Fußwege zur Naherholung (Bereich Birnbach).	Sie dienen als künftige Wegeflächen zur Unterhaltung der Mulden (Oberflächenentwässerung) und – nur entlang des Birnbachs – als Fußwege zur Naherholung).
2	-	-	Ergänzung des Hinweises in Kapitel 8.1.1: Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Bewilligungsfelder „Landau Ost IV (Kohlenwasserstoffe) und „Landau“ (Erdwärme).
3	Diverse Stellen	-	Redaktionelle Korrekturen, Ergänzungen und Klarstellungen, u.a. zu allgemeinen Planungsinformationen, Gutachten und Festsetzungen in Kapitel 2.1, 3, 4.3, 4.6, 4.7, 12.1